

BANQUE DE LUXEMBOURG/*** SCI**

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
de saisie immobilière**

CREANCIER POURSUIVANT :

LA SOCIÉTÉ BANQUE DE LUXEMBOURG

société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé à L-2449 LUXEMBOURG, 14 boulevard Royal, dont le numéro d'identité fiscale 19532200019, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés à Luxembourg sous le numéro B5310

DEBITEUR SAISI :

LA SOCIÉTÉ *** SCI,**

société civile de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 25C Boulevard Royal 2449 LUXEMBOURG (Grand-Duché de Luxembourg), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés à LUXEMBOURG sous le numéro ***** , étant précisé qu'à l'origine le siège social était situé 29 rue Auguste Vacquerie 75016 PARIS (France) et a été transféré au Luxembourg par Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mars 2018, sans que la société ne soit dissoute et avec pleine continuité de sa personnalité morale et juridique)

BIENS VENDUS :

Dans un immeuble situé à PARIS (75016), 29 rue Auguste Vacquerie, un appartement de sept pièces principales et le droit d'édifier un plancher dans l'emprise de l'escalier de service B et une cave
Cadastrés Section FJ numéro 44 pour une contenance de 00ha 05a 40 ca, les lots numéro TRENTE SIX (36) et VINGT (20) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

MISE A PRIX :

2.600.000 € (deux millions six cent mille euros)

JURIDICTION : JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

AUDIENCE D'ORIENTATION : 7 DECEMBRE 2023 A 10H00

DATE DE DEPOT AU GREFFE :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

TITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE

La vente sur saisie immobilière objet du présent cahier est faite à l'encontre de :

LA SOCIETE *** SCI,**

société civile de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 25C Boulevard Royal 2449 LUXEMBOURG (Grand-Duché de Luxembourg), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés à LUXEMBOURG sous le numéro ***** , étant précisé qu'à l'origine le siège social était situé 29 rue Auguste Vacquerie 75016 PARIS (France) et a été transféré au Luxembourg par Assemblée Générale Extraordinaire du 26 mars 2018, sans que la société ne soit dissoute et avec pleine continuité de sa personnalité morale et juridique)

débitrice saisie

Aux requête, poursuites et diligences de :

LA SOCIÉTÉ BANQUE DE LUXEMBOURG,

société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé à L-2449 LUXEMBOURG, 14 boulevard Royal, dont le numéro d'identité fiscal 19532200019, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés à LUXEMBOURG sous le numéro B5310, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de la SELARL RACINE représentée par Maître Sandra GRASLIN-LATOURE, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 40 rue de Courcelles à PARIS 8ème, Toque L301 _ tél : 01 44 82 43 00, email : sgraslinlatour@racine.eu

Il a été délivré le 16 mai 2023 un commandement de payer valant saisie immobilière par exploit de la SAS SAMAIN RICARD & Associés, Huissier de Justice, à Paris 31/33 rue Deparcieux à Paris (75014)

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION

de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Olivier LAURENT, notaire associé, titulaire d'un office notarial à CATTENOM (Moselle) 2 rue du Président Kennedy, en date du 19 mai 2016, contenant la réitération de la convention de crédit d'investissement sous seing privé en date du 11 avril 2016 et contenant une affectation hypothécaire publiée le 26 mai 2016 au Service de la Publicité foncière de PARIS 8, sous les références volume 2016 V n°982 et renouvelée par bordereaux publiés au Service de la Publicité Foncière de Paris 2 le 11 mai 2022 sous les références volume 2022 V n°4088 et le 8 août 2022 sous les références volume 2022 V n°7302

Et des lettres de mise en demeure de payer adressées par la BANQUE DE LUXEMBOURG à la société ***** les 10 mars, 10 octobre 2022 et 13 janvier 2023 demeurées sans effet,

Pour avoir paiement de la somme de 3.133.897,83 € (trois millions cent trente-trois mille huit cent quatre-vingt-dix-sept euros et quatre-vingt-trois centimes), sauf mémoire, outre le coût du commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage, selon décompte ci-après :

1)	Montant crédit d'investissement ouvert en compte courant :	
		2.600.000,00 EUR
	<i>montant arrêté au 15-05-2021, date d'échéance dudit crédit cf. art 3.2 du contrat de crédit d'investissement du 11-04-2016</i>	
2)	Intérêts crédit d'investissement ouvert en compte courant capitalisés au 28-02-2022 :	
		48.733,50 EUR
	<i>au taux EURIBOR 3M + 1,80%, à compter du 15-05-2021 au 28- 02-2022 cf. art. 4 et 10.2 du contrat de crédit d'investissement du 11-04-2016</i>	
-	Montant total des remboursements :	
		- 108.733,50 EUR
	<i>sur la période du 15-05-2021 au 28-02-2022</i>	
----- SOUS-TOTAL au 28-02-2022 : -----		2.540.000,00 EUR
4)	Intérêts crédit d'investissement ouvert en compte courant capitalisés au 31-12-2022 :	
		165.810,95 EUR

au taux de 5% à compter du 28-02-2022 au 29-05-2022,
correspondant à 31.723,70 EUR
au taux de 9% à compter du 30-05-2022 au 31-12-2022,
correspondant à 134.087,25 EUR cf. « nos tarifs et
conditions » et art. 10 du contrat de crédit d'investissement
du 11-04-2016

5) **Remboursement du 10-03-2022 :** **-33.696,19 EUR**

SOUS-TOTAL au 31-12-2022 : **2.672.114,76 EUR**

6) **Intérêts courus crédit d'investissement ouvert en compte
courant du 01-01-2023 au 11-04-2023:** **68.138,93 EUR**
*au taux de 9% - « nos tarifs et conditions »
art. 10 du contrat de crédit d'investissement du 11-04-2016*

7) **Indemnité de 10% du montant du crédit d'investissement
ouvert en compte courant :**
390.000,00 EUR
cf. art. 13 du contrat de crédit d'investissement du 11-04-2016

8) **Frais de renouvellement de l'inscription hypothécaire :** **1.463,00 EUR**
cf. art. 13 du contrat de crédit d'investissement du 11-04-2016

9) **Montant débiteur en compte courant :** **2.181,14 EUR**

10) **Intérêts à courir crédit d'investissement ouvert
en compte courant postérieurement du 11-04-2023
jusqu'à complet paiement :** **MEMOIRE**
*au taux de 9% - « nos tarifs et conditions » art. 10 du contrat
de crédit d'investissement du 11-04-2016*

11) **Impôts, frais et accessoires du 12-04-2023 jusqu'au jour du parfait
paiement :** **MEMOIRE**
cf. art. 13 du contrat de crédit d'investissement du 11-04-2016

**- TOTAL A LA DATE DU 11 avril 2023 SAUF MEMOIRE : 3.133.897,83 € (trois
millions cent trente-trois mille huit cent quatre-vingt-dix-sept euros et**

quatre-vingt-trois centimes) plus le coût des ACTES, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables

Ce Commandement a été publié au SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE DE PARIS 2 le 10 juillet 2023 sous la référence d'enlissement 2023S n°74 et a fait l'objet d'un bordereau rectificatif le 24 juillet 2023 sous la référence d'enlissement 2023 S n°78.

Aucun règlement de la somme due n'est intervenu dans le délai imparti.

La partie saisie a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience d'orientation du JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE de PARIS, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du JUGE DE
L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS du
7 DECEMBRE 2023 à 10h00**

au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Pièces jointes au cahier des conditions de vente

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente une copie de l'assignation délivrée au débiteur, état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement et le procès-verbal de description du 12 juillet 2023.

2. DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Dans un immeuble situé à PARIS (75016), 29 rue Auguste Vacquerie,

Cadastré Section FJ numéro 44 pour une contenance de 00ha 05a 40 ca

LE LOT NUMERO TRENTE-SIX (36) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Au deuxième étage, escalier, un appartement de sept pièces principales et le droit d'édifier un plancher dans l'emprise de l'escalier de service B
Et les mille sept cent vingt-huit/dix mille deux cent quatre-vingt-cinquièmes (1728/10285èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant faite que la désignation du lot numéro 36 dans l'acte notarié de vente en date du 27 décembre 2011 est la suivante : au deuxième étage, un appartement comprenant : entrée, salle à manger, séjour, cuisine, salle bains, quatre WC, six chambres avec salle d'eau attenante, placards, dégagements

LE LOT NUMERO VINGT (20) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Une cave située au sous-sol

Et les vingt-trois/dix mille deux cent quatre-vingt-cinquièmes (23/10285èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Règlement de copropriété et Etat descriptif de division :

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu le 3 novembre 2003 par Maître Antoine BAILLY, Notaire à PARIS (75008), publié au 8ème bureau des hypothèques de PARIS le 26 novembre 2003 volume 2003 P numéro 7102.

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division a été modifié aux termes :

- d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire à PARIS, le 10 mars 2005 et le 18 mars 2005, dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de PARIS le 19 avril 2005, volume 2005 P numéro 2686,
- d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire à PARIS, le 20 mai 2005 et le 24 mai 2005, dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de PARIS le 6 juillet 2005, volume 2005 P numéro 4759,
- d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire à PARIS, le 28 septembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de PARIS le 14 novembre 2006, volume 2006 P numéro 7517,
- d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire à PARIS, le 21 juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau des hypothèques de PARIS le 9 septembre 2010, volume 2010 P numéro 5257,
- d'un acte reçu par Maître LOISEAU, notaire à PARIS, le 23 janvier 2017, dont une copie authentique a été publiée au 8ème bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS le 2 février 2017, volume 2017 P numéro 619.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements.

La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ».

Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et des modificatifs susvisés sont joints en Annexe au présent cahier des conditions de vente.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété, des modificatifs et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Cet immeuble est inscrit au rôle de la matrice cadastrale de la commune de Paris ainsi qu'il résulte de l'extrait délivré par le Centre des Impôts Fonciers de Paris, dont il est donné copie en Annexe.

Les biens susvisés appartiennent à la société ***** SCI pour les avoir acquis selon acte reçu le 27 décembre 2011 par Maître Frédérique BRANDON, Notaire associé de la SCP « Robert THERET, Philippe LEROY, Jean REBERAT et Frédérique BRANDON, à PARIS (75016), publié le 12 janvier 2012 sous les références d'enlissement 2012 P n°274 au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant donné par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait de la matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts fonciers de Paris 2.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 12 juillet 2023 par la SAS SAMAIN RICARD & Associés, Huissier de Justice, à Paris 31/33 rue Deparcieux à Paris (75014), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ce procès-verbal contient les états et constats techniques prévus par la Loi.

OBSERVATIONS :

- Conditions d'occupation

Selon les déclarations de la personne présente lors du passage de l'huissier, l'appartement est occupé par Madame Ludmilla SARATOVZEVA, de nationalité israélienne, résidente et de sa fille, Madame Ada BASCHIROVA et la société ***** n'a pas consenti de bail.

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle de cette occupation et tous les renseignements ainsi fournis sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse en aucune façon être inquiété ni recherché à cet égard.

- Syndic de copropriété

MONTFORT et BON
70, rue Michel Ange à Paris (75016)
Tél : 01.45.20.44.00

La gestionnaire serait Madame Céline Pollet au sein de ce syndic de copropriété.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des conditions de vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

- Renseignements d'urbanisme

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard des règles d'urbanisme et sera censé être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des conditions de vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

3. ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier saisi est la propriété de la société ***** SCI pour les avoir acquis auprès de Monsieur Arnaud LELOUVIER et Madame Christèle MARPAUD épouse LELOUVIER, selon acte reçu le 27 décembre 2011 par Maître Frédérique BRANDON, Notaire associé de la SCP « Robert THERET, Philippe LEROY, Jean REBERAT et Frédérique BRANDON, à PARIS (75016), publié le 12 janvier 2012 sous les références d'enlissement 2012 P n°274 au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8.

L'origine de propriété résulte de l'analyse de l'acte reçu le 27 décembre 2011 par Maître Frédérique BRANDON, Notaire associé de la SCP « Robert THERET, Philippe LEROY, Jean REBERAT et Frédérique BRANDON, à PARIS (75016).

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Tous renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse en aucune façon être inquiété ni recherché à cet égard.

4. MISE A PRIX ET ENCHERES

Outre les charges, clauses et conditions figurant au chapitre II des Conditions Générales ci-après,

les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit

Deux millions six cent mille euros (2.600.000 €).

En référence aux dispositions de l'article L 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le mandant pourra être tenu de verser entre les mains de son avocat, en sus de la garantie prévue à l'article 9 des conditions générales ci-après, une provision équivalente au montant prévisible des frais taxés.

5. DOMICILIATION DES OPPOSITIONS EN CAS DE VENTE AMIABLE

Pour l'application des articles 27 et 28 des conditions générales ci-après, il est précisé que l'opposition du syndic de copropriété ou du président de l'association

syndicale de lotissement doit être faite entre les mains de l'avocat du créancier poursuivant au cabinet duquel il a été élu domicile dans le commandement.

6. EMOLUMENTS, FRAIS, DEBOURS

Il est fait application du nouveau tarif de postulation des avocats en matière de saisie immobilière issu de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 et ses décrets et arrêtés d'application et figurant à :

- L'article 10 de la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971 modifié.
- La loi n°215-900 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
- Le décret n°2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès aux droits et à la justice,
- Le décret n°2017-862 du 9 mai 2017 relatif aux tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires,
- L'arrêté du 6 juillet 2017 fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûreté judiciaire,

Lesquels textes, hormis l'article 10 de la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971, ont été codifiés dans le Code de Commerce aux articles L 444-1 à L 444-7, R 444-1 à R 444-16 et R 444-71 à R444-77, Le tableau 6 annexé à l'article R444-3 du code de commerce, A444-187 à A444-193, A444-200 à A444-202 et A663-28 auquel renvoie l'article A444-192.

7. PAIEMENT DES FRAIS ET DU PRIX D'ADJUDICATION EN CAS DE VENTE FORCEE

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 (anciennement 1289) et suivants du Code civil.

8. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En Annexe, au présent cahier des conditions de vente est produit l'attestation de superficie des biens saisis et les diagnostics :

- de performance énergétique
- relatif à la présence de termites
- de repérage d'amiante

- l'état des installations électriques
- d'exposition au plomb,

ainsi que l'Etat des risques pour l'information des acquéreurs et locataires.

Le futur adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des conditions de vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, les liquidateurs judiciaires ne pouvant être recherchés à cet égard pour quelque cause que ce soit.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des

clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

* * *

Fait à PARIS

Le 8 septembre 2023

Pièces annexées, visées ci-dessus :

- Commandement de saisie immobilière
- Extrait de la matrice cadastrale
- Etat hypothécaire sur publication du commandement
- Procès-verbal de description des lieux
- Assignation délivrée au débiteur pour l'audience d'orientation
- Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et des modificatifs
- Attestation de superficie
- Diagnostics